TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 12/2023/DS-GĐT
Ngày 10-02-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay vốn; tranh chấp hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Cường** và ông **Lê Tự.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lưu Thị Hưởng** - Thẩm Tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Đoàn Ngọc Thanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 10-02-2023, tại trụ sở. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay vốn, tranh chấp hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất", giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Tuyết M**, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Nhà số 338 T, tổ 20, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

2. *Bị đơn:* **Công ty TNHH K** (Công ty Cổ phần K cũ); địa chỉ: Số 1381 N, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Văn L** - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Quốc T**, sinh năm 1995; địa chỉ cư trú: Số 133 - 135 T, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Công ty Cổ phần N; địa chỉ công ty: Tầng 3, Tòa nhà Indochina Riverside Tower, 74 đường B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tâm T- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Kiệt 64/44/2/4 Tr, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3.2. Công ty Cổ phần Bất động sản T; địa chỉ công ty: Tầng 1, Tòa nhà B Sky , số 88 L, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn T (Bùi Đức T), sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Chung cư H, Lô A5 đường P, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Công ty Cổ phần N (sau đây viết tắt là Công ty N) là chủ đầu tư Dự án Golden Hills City (tên gọi cũ là Dự án Khu đô thị Quan Nam - Thủy Tú), theo Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000045, do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 25-3-2010. Ngày 19-02-2019, Công ty N và Công ty Cổ phần K (nay là Công ty TNHH K) ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0019/2019/HĐHTKD/K - N. Trên cơ sở đó, Công ty TNHH K (sau đây viết tắt là Công ty K) có quyền chào bán các sản phẩm của phần Dự án Khu C1 và B1 thuộc Dự án Golden Hills City do Công ty N làm chủ đầu tư.

Tháng 3 và tháng 4-2019, thông qua bên môi giới là Công ty Cổ phần Bất động sản T, Công ty K và bà Trần Thị Tuyết M đã ký kết các hợp đồng cụ thể như sau:

- Ngày 14-3-2019, ký Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0305/C1.B3-38.015/HDCKGC, theo đó bà Trần Thị Tuyết M nhận chuyển nhượng 01 lô đất có số C1.B3-38.015, giá chuyển nhượng là 5.040.000.000 đồng tại Dự án Golden Hills City, do Công ty N làm chủ đầu tư. Cùng ngày, ký Hợp đồng vay vốn số 0305/C1.B3-38.015/HDVV, theo đó Công ty K vay của bà M 5.040.000.000 đồng, tiến độ giải ngân nhiều lần theo từng giai đoạn.

- Ngày 03-4-2019, ký Hợp đồng giữ chỗ số 0407/B1.B2-11.003/HDCKGC, theo đó bà M nhận chuyển nhượng 01 lô đất có số B1.B2-11.003, giá chuyển nhượng là 3.054.710.066 đồng tại Dự án Golden Hills City, do Công ty N làm chủ đầu tư. Cùng ngày, ký Hợp đồng vay vốn số 0407/B1.B2-11.003, theo đó Công ty K vay của bà M 3.054.710.066 đồng, tiến độ giải ngân nhiều lần theo từng giai đoạn.

Thực hiện các hợp đồng vay vốn và hợp đồng giữ chỗ nêu trên, bà M chuyển cho Công ty K tổng số tiền là 7.689.980.000 đồng, trong đó 02 Hợp đồng lập ngày 14-3-2019 là 4.788.000.000 đồng và 02 Hợp đồng lập ngày 03-4-2019 là 2.901.980.000 đồng.

Nguyên đơn, bà Trần Thị Tuyết M trình bày:

Do Công ty K vi phạm thỏa thuận tại 02 hợp đồng giữ chỗ về thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà, nên bà khởi kiện yêu cầu Công ty K hoàn trả cho bà số tiền giữ chỗ đã đóng là 7.689.980.000 đồng, bồi thường phạt do vi phạm hợp đồng số tiền tương ứng với giá trị 02 lô đất. Số tiền lô đất số C1.B3-38.015, giá chuyển nhượng là 5.040.000.000 đồng; số tiền lô đất số B1.B2-11.003, giá chuyển nhượng là 3.054.710.066 đồng, tổng cộng 8.094.710.066 đồng; đồng thời, yêu cầu Công ty K phải chịu tiền lãi đối với số tiền 7.689.980.000 đồng là 1.782.000.000 đồng.

Bị đơn, Công ty K trình bày:

Số tiền 7.689.980.000 đồng là khoản tiền bà Trần Thị Tuyết M giải ngân cho Công ty K theo 02 hợp đồng vay vốn (ngày 14-3-2019 và ngày 03-4-2019). Tại 02 hợp

đồng vay vốn này, hai bên thỏa thuận không phải trả bất kỳ khoản lãi nào, do đó Công ty K chỉ đồng ý trả lại cho bà M 7.689.980.000 đồng và bồi thường tiền lãi là 1.000.000.000 đồng, nếu bà M rút đơn khởi kiện. Đối với số tiền bà M yêu cầu bồi thường tại 02 hợp đồng giữ chỗ nêu trên, hai bên thỏa thuận là sau 07 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng giữ chỗ, thì các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, tới thời điểm hiện tại, chủ đầu tư là Công ty N vẫn chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng của Dự án, từ đó Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chưa có văn bản cho phép chủ đầu tư thực hiện việc chuyển nhượng cho bà M đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về tính pháp lý của 02 hợp đồng giữ chỗ, do 02 hợp đồng giữ chỗ chưa đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật để lô đất đủ điều kiện tham gia giao dịch, nên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Lỗi làm cho giao dịch bị vô hiệu là do cả hai bên, nên cần buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty N trình bày:

Công ty N là chủ đầu tư của Dự án Golden Hills City tại phường H, phường B, quận L và xã Hòa L, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Ngày 19-02-2019, giữa Công ty N và Công ty K ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh. Mọi nghĩa vụ, quyền lợi của mỗi bên sẽ được thể hiện đầy đủ tại hợp đồng hợp tác kinh doanh này. Do vậy, dù bất kỳ tình huống nào, Công ty N vẫn đồng hành và cũng chịu trách nhiệm với Công ty K khi có quyết định chính thức.

Dự án Golden Hills City mà Công ty N đang triển khai thực hiện là dự án có thật. Các hoạt động liên quan đến dự án vẫn đang diễn ra một cách khẩn trương và tích cực. Nếu không vì ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, thì việc chậm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bàn giao đúng hạn cho khách hàng sẽ không xảy ra.

- Công ty Cổ phần Bất động sản T trình bày:

Theo Hợp đồng môi giới bán bất động sản số 01.2019/HĐMG/TRUNGNAM-K-CENINVEST ngày 27-01-2019, giữa Công ty K, Công ty N và Công ty Cổ phần Bất động sản T, thì Công ty Cổ phần Bất động sản T được giao độc quyền môi giới các bất động sản thuộc Dự án Golden Hills City tại phường Hòa Hiệp B, Hòa Hiệp N, quận L và xã Hòa L, huyện H, thành phố Đà Nẵng (Dự án Golden Hills City) do Công ty N là chủ đầu tư, bao gồm 1.084 lô đất ở và các lô đất dịch vụ thương mại. Trong quá trình thực hiện, công ty đã giới thiệu được khách hàng mua đất là bà Trần Thị Tuyết M cho Công ty K và hai bên đã ký kết các hợp đồng theo thỏa thuận. Công ty luôn bố trí bộ phận tiếp nhận, nỗ lực hỗ trợ khách hàng; đồng thời, cập nhật và phối hợp với Công ty K giải đáp tất cả các thắc mắc của các khách hàng, trong đó có bà Trần Thị Tuyết M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 24-5-2022, Tòa án nhân dân huyện H quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Tuyết M.

Buộc Công ty TNHH K trả cho bà Trần Thị Tuyết M tổng số tiền là 9.455.460.097 đồng; trong đó, tiền gốc là 7.689.980.000 đồng; tiền lãi tính đến ngày xét xử 24-5-2022 là 1.765.480.097 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà Trần Thị Tuyết M) về việc yêu cầu bị đơn là Công ty TNHH K bồi thường 8.094.700.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng; quyền, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 02-6-2022, bà Trần Thị Tuyết M kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- Ngày 08-6-2022, Công ty TNHH K kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 08-6-2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng buộc Công ty TNHH K bồi thường cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền bằng giá trị chuyển nhượng 02 lô đất.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2022/DS-PT ngày 01-10-2022, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M về việc "Tranh chấp hợp đồng vay vốn; tranh chấp hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất" đối với Công ty TNHH K.

1.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0519/C1.B3-38.015/HDCKGC ngày 14-3-2019 và Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất số 0407/B1.B2-11.003/HDCKGC ngày 03-4-2019, giữa Công ty TNHH K với bà Trần Thị Tuyết M.

1.2. Buộc Công ty TNHH K phải hoàn trả cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền giữ chỗ là 7.689.980.000 đồng và bồi thường do vi phạm thỏa thuận là 8.094.700.000 đồng. Tổng cộng là 15.784.680.000 đồng (mười lăm tỷ bảy trăm tám mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M về việc buộc Công ty TNHH K phải trả số tiền lãi là 1.782.000.000 đồng.

- Ngày 12-10-2022, bị đơn là Công ty TNHH K có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2023/KN-DS ngày 05-01-2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về việc xác định hợp đồng:

Ngày 14-3-2019, Công ty K và bà Trần Thị Tuyết M ký kết Hợp đồng giữ chỗ số 0305/C1.B3-38.015/HDCKGC đối với lô đất số C1.B3-38.015 tại Dự án Golden Hills City và Hợp đồng vay vốn số 0305/C1.B3-38.015/HDVV. Ngày 03-4-2019, Công ty K và bà Trần Thị Tuyết M tiếp tục ký Hợp đồng giữ chỗ số 0407/B1.B2-11.003/HDCKGC đối với lô đất số B1.B2-11.003 tại Dự án Golden Hills City và Hợp đồng vay vốn số 0407/B1.B2-11.003. Tại các hợp đồng vay vốn đều thể hiện số tiền vay bằng với giá trị mỗi lô đất chuyển nhượng, mà các bên thỏa thuận tại các hợp đồng giữ chỗ được ký cùng ngày.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Tuyết M xác định, thực chất hai bên ký 02 hợp đồng vay vốn là để bà thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho Công ty K đối với 02 lô đất nêu trên. Lời khai của bà M phù hợp với các chứng từ nộp tiền. Các chứng từ này đều thể hiện lý do bà M nộp tiền là *"Chuyển trả tiền đất";* đồng thời, bà M cũng xác định bà đã đóng 7.689.980.000 đồng cho 2 lô đất trên, tương đương với 95% giá trị của 02 lô đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc hai bên ký 02 hợp đồng vay vốn (ngày 14-3-2019 và ngày 03-4-2014) là do Công ty K vay tiền của bà M, mục đích để phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, đổi lại Công ty K cam kết giữ chỗ để bà M được nhận quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất (số C1.B3-38.015 và số B1.B2-11.003) tại Dự án Golden Hills City, từ đó buộc Công ty K phải thanh toán tiền lãi vay cho bà M là không có cơ sở. Tòa án cấp phúc thẩm xác định 02 hợp đồng vay vốn nêu trên thực chất là việc bà M nộp tiền cho 02 hợp đồng giữ chỗ và không chấp nhận yêu cầu tính lãi của bà M là có căn cứ, phù hợp với sự thừa nhận của bà M tại phiên tòa phúc thẩm, cũng như các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Tại 02 hợp đồng cam kết giữ chỗ, các bên thoả thuận:

Mục 2.8 Điều 2: *"Trường hợp quá thời hạn 09 (chín) tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này (trừ trường hợp được bên B chấp thuận hoặc do lỗi của bên B) đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quá 15 (mười lăm) tháng đối với hồ sơ chuyển sở hữu nhà, mà bên A vẫn chưa thực hiện được việc để bên B được nhận chuyển nhượng, thì bên B có quyền chấm dứt Hợp đồng. Khi đó bên A phải bồi thường cho bên B số tiền bằng giá trị chuyển nhượng lô đất".*

Mục 3.3 Điều 3: *"... Trong vòng 60 ngày kể từ ngày bên A thông báo yêu cầu bên B đến làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng, mà bên B không tiến hành làm thủ tục nhận chuyển nhượng hoặc trong trường hợp Hợp đồng này chấm dứt theo Điều 4.2 (a), (b), (c) dưới đây thì được hiểu rằng bên B đã từ chối thực hiện Hợp đồng và từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng theo Hợp đồng này. Khi đó, bên B phải chịu bồi thường thiệt hại cho bên A số tiền phạt tương đương giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của lô đất và nhà ở (nếu có) trên".*

Ngoài ra, tại mục 1.6 Điều 1 thể hiện: *"Các bên đồng ý rằng, việc ký kết hợp đồng này nhằm quy định các công việc cần thiết... để tiến tới việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của lô đất".*

Nội dung các bên thoả thuận về việc phạt cọc và mất cọc trong trường hợp có vi phạm hợp đồng thể hiện 02 hợp đồng giữ chỗ (ngày 14-3-2019 và ngày 03-4-2019), mà thực chất là hợp đồng đặt cọc. Toà án cấp sơ thẩm xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng là không đúng với nội dung thoả thuận của các bên đương sự. Toà án cấp phúc thẩm đã khắc phục được sai lầm này, xác định 02 hợp đồng giữ chỗ là hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

[2]. Về yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng:

Theo Công văn số 904/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 15/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, thì tại thời điểm thửa đất (Lô 3 khu B2-11) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 10-4-2019 chưa đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tuyết M, vì phần Ghi chú tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: *Chủ đầu tư xây dựng nhà để bán; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất để được sử dụng đất ổn định lâu dài.* Đến ngày 24-11-2020, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng mới cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho chủ đầu tư. Như vậy, sau thời điểm được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì thửa đất trên mới đủ điều kiện chuyển nhượng. Tuy nhiên, trước đó ngày 03-3-2020, bà Trần Thị Tuyết M đã có đơn khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp. Trong quá trình Toà án cấp sơ thẩm giải quyết, một trong hai thửa đất mới đủ điều kiện chuyển nhượng. Ngày 05-5-2021, thửa đất này được chỉnh lý biến động sang tên Công ty K và ngày 12-5-2021, Công ty K đã có thông báo cho bà M chuẩn bị các giấy tờ đến làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng bà M không đến. Mặt khác, Dự án Golden Hills City được thi công vào các năm đại dịch Covid-19 bùng phát nhiều lần tại địa bàn thành phố Đà Nẵng, điều này cũng đã làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công và hoàn thành dự án để sang tên các thửa đất cho khách hàng, trong đó có bà M. Do đó, việc quá thời hạn theo thoả thuận trong hợp đồng mà Công ty K chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà M là có nguyên nhân khách quan.

Ngoài ra, việc bà Trần Thị Tuyết M không hợp tác với Công ty K để làm thủ tục sang tên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà; đồng thời, tại thời điểm ký kết 02 hợp đồng giữ chỗ, Công ty K và bà M đều biết dự án Golden Hills City chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Công ty K và bà M vẫn tiến hành ký kết 02 hợp đồng giữ chỗ nêu trên. Đây cũng là những nguyên nhân dẫn đến việc kéo dài thời hạn mà các bên đã thỏa thuận.

Như vậy, ngoài những trở ngại khách quan như đã nêu trên, thì cả Công ty K và bà Trần Thị Tuyết M cùng có lỗi trong việc chậm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M. Do đó, căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này, Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường của bà M là không đánh giá đầy đủ các tình tiết khách quan của vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Toà án phúc thẩm và tại Đơn đề nghị giám đốc thẩm ghi ngày 11-10-2022, bị đơn là Công ty K luôn thể hiện ý kiến sẽ hỗ trợ bà Trần Thị Tuyết M một khoản tiền để chia sẻ khó khăn với bà. Do

đó, để các bên đương sự có điều kiện thoả thuận lại về việc có thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà M hoặc thoả thuận về mức hỗ trợ cho bà M, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, thì cần phải xét xử phúc thẩm lại.

Như vậy, kháng nghị của Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 348, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2023/KN-DS ngày 05-01-2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2022/DS-PT ngày 01-10-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay vốn, tranh chấp hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Tuyết M với bị đơn là Công ty TNHH K (Công ty Cổ phần K cũ) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần N, Công ty Cổ phần Bất động sản T.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Đà Nẵng (02 bản, kèm hồ sơ vụ án);
- TAND huyện Hòa Vang;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng GĐKT II (03 bản), LTHS.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Việt Cường